

CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U couvre les espaces urbanisés du centre-bourg à vocation d'habitat et comprend un secteur Ua sur les parties d'urbanisation ancienne et un secteur Ub sur les parties d'urbanisation contemporaine.

Dans cette zone, certains secteurs présentant un risque naturel d'inondation par phénomène de remontée de nappes sont soumis à conditions spéciales au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme ; ces secteurs sont matérialisés sur le(s) plan(s) de zonage par une trame mouchetée de croisillons.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

1.3 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.6 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

Dans le secteur présentant un risque inondation par remontée de nappe soumis à conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-b

1.8 - Les constructions nouvelles et extension de construction existante.

1.9 - Les clôtures susceptibles de faire entrave au libre écoulement des eaux.

1.10 - Les exhaussements de sol.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

Dans le secteur présentant un risque inondation par remontée de nappe soumis à conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-b

2.2 - Les piscines à usage privatif à condition qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement.

ARTICLE U3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En secteur Ua de Pailleroux et en secteur Ub :

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant) ; les projets devront être conçus de façon à pouvoir se raccorder à l'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Secteur Ua :

5.1 - Non réglementé.

Secteur Ub :

5.2 - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur Ua :

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent la marge de recul observée par le bâtiment principal.

6.3 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie traditionnelle dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m avec une hauteur maximale de 3,50 m ;

Secteur Ub :

6.4 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques si elles se situent en ordre continu ou semi-continu avec un bâtiment lui-même implanté à l'alignement des voies et emprises publiques ; les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu peuvent également s'implanter en recul de l'emprise publique à condition de respecter un recul de 3 m minimum.

6.5 - Les constructions nouvelles en ordre discontinu doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3 m.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

◆ HAUTEUR RELATIVE

10.3 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : (h ≤ 2d).

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

Secteur Ua :

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art, en respectant leur couverture originelle.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe.

11.6 - Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

Façades

11.7 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur) ; la nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti : sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire, les volets bois seront préservés, restaurés à l'identique le cas échéant.

Epidermes

11.8 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

11.9 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.10 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

11.11 - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

Dans le secteur Ub :*Couvertures*

11.12 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.13 - Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

Façades

11.14 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.15 - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

◆ CLOTURES

11.16 - Concernant les limites séparatives la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

11.17 - Concernant les limites d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ;

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.18 - Les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire existants et les porches d'entrée devront être conservés. Leur obturation par élément maçonné n'est pas autorisée ; les porches d'entrée doivent être obligatoirement clos par un portail.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalent aux percements traditionnels.

11.19 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; notamment en ce qui concerne les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire ; ils ne devront pas être recouverts d'enduit.

◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE

11.20 - Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur les bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public une intégration en couverture sera autorisée.

11.21 - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOELECTRIQUE

11.22 - Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur les bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

11.23 - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

ARTICLE U12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULESSecteur Ua :

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Secteur Ub :◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

12.2 - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement ou de logements localisés financés avec un prêt aidé de l'Etat, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.

◆ **ACTIVITES**

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

◆ **AUTRES CAS**

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement à usage collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

13.5 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.